

## DARVAULT

# Où en est le projet de centre commercial ?

### URBANISME ZAC

**La demande du permis de construire a été déposée cet été... Le parc d'activités commerciales baptisé « Shopping Village Pierre levée » par le promoteur (Pitch Promotion) devrait voir le jour à l'aube de 2014 sur la ZAC située entre la commune de Dar-vault et l'A6.**

Autour de l'hypermarché Cora, une trentaine de magasins devraient s'installer. Parmi les enseignes, sept devraient être consacrées à l'équipement de la personne, cinq à l'équipement de la maison, quatre à la culture et aux loisirs. Un centre auto verra également le jour sur une superficie d'environ 300 m<sup>2</sup>. **600 emplois** Ce vaste ensemble commercial devrait entraîner la création de 600 nouveaux emplois et apporter une dynamique au sud du département. Cependant, le projet inquiète certains : le Groupe Ecologique de Nemours et ses Environs (GENE), les commerçants du centre-ville de Nemours... De plus, depuis que la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) a donné son accord pour l'implantation de cet ensemble commercial, sept recours ont été déjà déposés en préfecture...

Les commerçants de Nemours sont inquiets

Depuis février 2011, Alain Balouzat est président de l'association des commerçants « Vitrin' Nemours » qui regroupe 80 adhérents. Face au projet commercial de la ZAC de Darvault, il ne cache pas son inquiétude : « *Nous avons pris connaissance du projet en mars dernier lors de la réunion publique organisée à Darvault. A ce moment-là, le maire M. Benso m'avait rassuré en me disant qu'il y aurait concertation avec les commerçants du centre-ville de Nemours... mais, rien ! Les commerces sont certes dans le creux de la vague ces derniers mois avec pas mal de fermetures, mais des jeunes reprennent et il reste de précieux commerces de bouche à Nemours* ». En septembre dernier, l'association des commerçants de Nemours a fait circuler une pétition contre le projet qui a été signée par 120 enseignes. « *On me dit que le centre commercial devrait permettre de créer 600 emplois, mais derrière les 120 signatures de la pétition il y a environ 1000 salariés menacés de licenciement ! Le nouveau Cora et sa galerie marchande avec 30 boutiques attireront forcément les gens qui délaisseront les commerces de proximité.* » Ainsi, Alain

Balouzat soutient les cinq recours déposés en Préfecture. « *Une zone de loisirs (avec cinémas, bowling, restaurants...) comme la Cartonnerie à Dammarie aurait été plus intéressante pour les habitants de l'agglomération ! il y a des besoins dans ce domaine d'activités, contrairement aux grandes surfaces qui ne manquent pas !* ». Le président de l'association des commerçants souhaiterait être concerté pour éviter que des enseignes concurrentes soient créées à Darvault et fassent du tort au centre-ville de Nemours. Les travaux de construction du « Shopping Village » débiteront-ils comme prévu en 2013 ? Affaire à suivre...

**Anne TABOUREL**

## Prêt à signer des protocoles

### Trois questions à Pitch Promotion

**Le projet immobilier de Pitch Promotion a été agréé par la communauté de communes du Pays de Nemours le 18 septembre 2010 pour aménager la ZAC de la Pierre levée de Darvault.**

Luc Papillon est directeur du département immobilier d'entreprise au sein de Pitch Promotion, en charge du programme « Shopping Village » sur la ZAC de Darvault. Il nous en dit plus sur l'avancée du projet...

**La République de Seine-et-Marne : La création du « shopping village » à Darvault inquiète les commerçants de Nemours, qu'en pensez-vous ? Luc Papillon :**

Je regrette que le représentant des commerçants Alain Balou-zat n'ait pas encore été concerté et qu'il s'inquiète. Nous sommes prêts à le rencontrer avec le maire de Nemours et à signer un protocole pour garantir que cet équipement ne portera pas préjudice aux commerces du centre-ville mais qu'il créera justement une dynamique commerciale. Contrairement à ce que certains pensent, il n'est pas question de construire une « galerie marchande » autour du Cora. Il s'agit d'un « retail park ». La différence entre les deux est la superficie des magasins : dans une galerie marchande, les surfaces de ventes sont comprises entre 50 et 150 m<sup>2</sup> alors que

celles d'un retail park peuvent s'étendre de 400 à 5000 m<sup>2</sup> (il s'agit dans ce cas de « moyennes surfaces » recherchées par les enseignes nationales). Ainsi, Le shopping Village La Pierre levée accueillera de grandes enseignes nationales pas encore présentes sur le secteur ou celles qui sont actuellement mal logées et qui souhaitent se repositionner dans un équipement commercial de qualité. Les magasins d'usines situés à la périphérie de Troyes n'empêchent pas à son centre-ville de rayonner aujourd'hui grâce à ses commerces. **Les écologistes s'inquiètent également... Qu'en est-il de l'aspect environnemental ?** La réalisation de cet équipement s'inscrit aussi dans une perspective de développement durable. Le projet respecte les normes de Haute Qualité Environnementale (HQE), ce qui n'est pas si simple... Nous allons également tout faire pour obtenir un nouveau label « Valeur parc », qui garantira la qualité de ce retail park. Ce qui nécessite une réflexion sur l'intégration dans l'environnement du projet : les consommations en énergie, le confort des commerçants et des clients (bruits, lumières, odeurs, sécurité), gestion de l'eau (pluviale) et du paysagement. Nous avons missionné un bureau d'études (Iosis) pour travailler sur

tous ces aspects. **Il paraît que des recours ont été déposés... Cela peut-il ralentir l'avancée du projet ?** Sept recours ont en effet été déposés, essentiellement par des enseignes alimentaires concurrentes des alentours (ndlr : notamment Intermarché) mais ils peuvent être contestés. La demande de permis de construire a été déposée cet été, il devrait être délivré début 2012 ce qui permettrait de débiter les travaux début 2013. Nous espérons que ces autorisations seront validées définitivement et que le chantier ne sera pas reporté. Le retail park doit créer 600 nouveaux emplois. Depuis les élections cantonales du mois de mars, certains prennent ce projet comme prétexte à des jeux de politique locale, c'est dommage car le dossier est bien parti et nous avons des atouts pour faire quelque chose de remarquable.

## Un temple de la consommation

Les écologistes sont contre...

Le Groupe Ecologique de Nemours et des Environs (GENE) s'inquiète également du projet de parc d'activités commerciales. Dans leur cahier de juin dernier, ils exprimaient leurs craintes face à « la concurrence féroce à laquelle vont se livrer les différentes enseignes », « la modification du paysage et la densification du trafic » qui augmentera la pollution... Le GENE soutient donc le recours de l'association darvaultoise déposé auprès de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial. Les écologistes ne veulent pas d'un « temple de la consommation qui modifiera pour toujours le caractère de la zone ».

## Les équipements

Voici comment seront répartis les équipements sur le futur ensemble commercial : Surface du terrain vendu : 124.633 m<sup>2</sup> Surface Hors œuvre nette (SHON) : 34.500 m<sup>2</sup> Projet commercial d'environ 28.000 m<sup>2</sup> Surface commerciale alimentaire de 5000 m<sup>2</sup> « Galerie commerciale » de 1500 m<sup>2</sup> Trois surfaces de restauration pour 1500 m<sup>2</sup> Des Grandes et moyennes Surfaces pour 10000 m<sup>2</sup> Des Moyennes surfaces et des boutiques pour 9500 m<sup>2</sup> Une station service et centre auto de 400 m<sup>2</sup> Rappelons que la collectivité contractante de ce projet est la commune de Darvault. Une convention publique d'aménagement a été signée avec le concessionnaire (Aménagement 77) et le promoteur Pitch Promotion. Patrick Benso, maire de Darvault n'a pas pu être joint car en déplacement.